



**Ayuntamiento de Sariegos**  
**Ilmo. Sr. Alcalde**  
**Calle Real, nº 34**  
**24121 SARIEGOS**  
**(León)**

**Asunto: Solicitud de limpieza de solar / Resolución**

Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I. una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **4351/2021**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al deficiente estado de conservación de una finca sita en la carretera de XXX de XXX (León), con referencia catastral XXX, y a los daños y perjuicios que dicha situación genera en la colindante.

Según manifestaciones del autor de la queja, en numerosas ocasiones XXX se ha dirigido a ese Ayuntamiento de Sariegos, (17 de junio de 2019, 8 de julio de 2020) y la última vez en fecha 1 de julio de 2021, mediante escrito con número de registro de entrada en esa entidad 2021-E-RC-1089, “*denunciando la falta de limpieza, maleza, vegetación poblada*” que presenta la citada finca y sin que a la fecha de presentación del escrito de queja ante esta Institución se haya procedido a la limpieza de la misma.





Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Estado de conservación de la finca sita en la carretera de XXX de XXX (León), con referencia catastral XXX, en la actualidad.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios de la finca objeto de la presente queja el deber urbanístico de conservar la misma en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado por XXX en fecha 1 de julio de 2021, adjuntando, en su caso, copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se remitió comunicación por esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 25 de octubre de 2021, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en la cual se hacía constar que la Junta de Gobierno Local en su sesión del día 8 de octubre de 2021 acordó:

*“1) Remitir copia de todos los expedientes tramitados en el Ayuntamiento.*

*2) Indicar que estamos ante un problema de derecho civil, por cuanto que el acceso a fincas no es libre y se está siempre con cierres, llaves que deja en el Ayuntamiento, entrega de las mismas, limpieza y devolución. Estos temas de derecho civil no deberían de ser ni planteados a los Ayuntamientos, ni siquiera al Excmo. Sr. Procurador del Común... salvo que se entienda que el criterio competencial es la “gratuidad”: a ver dónde me lo solucionan todo gratis... sin entender que una cosa son los buenos oficios que pueda ejercer la Administración Pública con sus vecinos y empresas, y otra que esté obligado a ello. La casa de la reclamante se encuentra en suelo rústico, al igual que la finca respecto a la cual se interesa la limpieza.*

*3) Se tiene conocimiento que la sociedad propietaria XXX ha ejecutado la limpieza”.*



A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

En primer lugar, debemos comenzar poniendo de manifiesto que, con carácter general, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, en virtud del artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento de Sariegos no sería responsable del deficiente estado de conservación del solar objeto de la presente queja sito en ese municipio, ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener los mismos en las condiciones citadas. Todo ello porque, como dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, dicho deber *“atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”*.



Sin embargo, es cierto que la Administración municipal dispone de un instrumento jurídico formal, del que, en su caso, debe hacer uso para exigir la ejecución de las obras necesarias para garantizar el cumplimiento del deber de conservación antes referido, instrumento que es la **orden de ejecución**, regulada en los artículos 106 de la LUCyL y 319 y siguientes del RUCyL. Esta orden de ejecución debe detallar con la mayor precisión posible las obras y demás actuaciones necesarias para mantener o reponer las condiciones citadas y subsanar las deficiencias advertidas, así como su presupuesto estimado y el plazo para cumplirlas, en atención a su entidad y complejidad.

En relación con ambas obligaciones (vigilancia a cargo de los Ayuntamientos y conservación de los inmuebles o terrenos de cuenta de sus propietarios) se ha pronunciado la STS de 16 de febrero de 1999, de conformidad con la cual “*Se contraponen, así, dos distintos deberes, el de vigilancia y prevención, a cargo de los Ayuntamientos, y el de conservación de los edificios, de cuenta de sus propietarios*”. Precisamente el incumplimiento del primero (vigilancia y prevención) ha sido considerado en distintos fallos judiciales como causa de **responsabilidad patrimonial** (STS de 6 de octubre de 1989, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de octubre de 2009 y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 21 de febrero de 2017).

En segundo lugar, cabe invocar los preceptos legales que amparan la actuación de la Administración en el caso de que la orden de ejecución no se cumpla. El Ayuntamiento dispone de la **potestad de ejecución forzosa**, a la que se refiere el artículo 106.5 de la LUCyL, que dispone lo siguiente:

*“El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el artículo anterior”.*

En su desarrollo, el artículo 322 del RUCyL (que lleva por rúbrica ejecución forzosa), dispone en su apartado primero lo indicado a continuación:

*“El incumplimiento de las ordenes de ejecución faculta al Ayuntamiento para acordar su ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, en ambos casos hasta el límite del deber legal de conservación y previo apercibimiento del interesado. Si existe riesgo inmediato para la seguridad de personas o bienes, o de deterioro del medio ambiente o del patrimonio natural y cultural, el Ayuntamiento debe optar por la ejecución subsidiaria”.*



El apartado cuarto del mismo precepto añade lo siguiente: *“Los costes de la ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución y el importe de las multas coercitivas que se impongan, en su caso, pueden exigirse mediante el procedimiento administrativo de apremio”*.

En relación con la afirmación que realiza la Entidad local concernida por la queja de que *“estamos ante un problema de derecho civil, por cuanto que el acceso a fincas no es libre”*, debemos recordarle que la normativa urbanística, por un lado, prevé que el personal encargado de la inspección urbanística está autorizado para la entrada en fincas, construcciones e instalaciones obteniendo, en defecto del consentimiento del titular, en su caso previa la oportuna autorización judicial, y por otro, tipifica como infracción urbanística leve, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

El artículo 112.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, dispone que la Administración competente para la inspección urbanística está autorizada para entrar y permanecer en fincas, construcciones e instalaciones, excepto cuando se trate de domicilios, en cuyo caso se requerirá autorización judicial. También el artículo 338.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se refiere a esta cuestión cuando indica que el personal encargado de la inspección está autorizado para entrar, sin necesidad de previo aviso, en fincas y demás lugares que sean objeto de inspección, así como a permanecer en los mismos durante el tiempo necesario para ejercer sus funciones. No obstante, añade que, cuando fuera precisa la entrada en un domicilio, debe obtenerse el consentimiento del titular, o en su defecto, la oportuna autorización judicial.

A lo antedicho debemos añadir que esta problemática está regulada en el artículo 91.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, según el cual corresponde a los Juzgados de lo contencioso administrativo autorizar la entrada en los domicilios y en los restantes edificios o lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular, y el artículo 8.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, que establece, en los mismos términos, que estos mismos Juzgados conocerán de las autorizaciones para la entrada en domicilios y restantes lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de su titular.

Asimismo, cabe destacar que, tanto el artículo 115.1 c) 3) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, como el artículo 348.4 e) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, disponen que constituyen infracciones urbanísticas leves, entre otras, las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.



En el caso concreto que nos ocupa, se debe de tener en cuenta que esa entidad local cuenta con un Reglamento de Gestión de los Residuos Urbano y de la Limpieza, publicado en el *BOP* núm. 226, de 27 de noviembre de 2013, cuyo objeto es la regulación, en el ámbito de las competencias del Ayuntamiento de Sariegos, de todas aquellas conductas y actividades dirigidas a la limpieza de los espacios públicos y privados, así como la recogida, almacenamiento, transporte, valoración, tratamiento y eliminación de los residuos urbanos o municipales, con el fin de conseguir las condiciones adecuadas de salubridad, bienestar ciudadano, pulcritud y ornato, en orden a la debida protección de la salud de las personas, los espacios públicos y el paisaje urbano, así como del medio ambiente, fomentando actitudes encaminadas a mantener el municipio limpio y posibilitar la reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valorización de los residuos. El artículo 23 del citado Reglamento hace referencia a los solares y exteriores de inmuebles.

Es más, en la página web de esa Administración, se encuentra publicado un Bando relativo a la limpieza de fincas en periodo estival de 31 de mayo de 2021, rogando a todos los vecinos del municipio que, ante la peligrosidad que supone en la época de verano tener los solares con vegetación poblada y seca, procedan a su limpieza a la mayor brevedad, recordándoles la obligatoriedad que existe en cuanto al mantenimiento de las condiciones de las fincas dispuesta en el artículo 8 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y advirtiéndoles que no mantener unas mínimas condiciones de limpieza puede acarrear la imposición de sanciones, además del peligro que supone para propietarios y colindantes.

Debemos concluir poniendo en valor el interés de ese Ayuntamiento en solucionar el asunto objeto de la presente queja, mediante la tramitación del expediente 625/2019 finalizado con la limpieza y desbroce de la parcela con referencia catastral nº XXX a requerimiento de ese ayuntamiento y valoramos los esfuerzos realizados para contribuir a minimizar la situación de abandono y deterioro de dicho solar, sin embargo, la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación de los solares, conforme a la argumentación puesta de manifiesto en el cuerpo de la presente resolución, no admite demora alguna.

Como precisión final, en cuanto a su reflexión en torno a la “*gratuidad*” en el ejercicio de nuestras competencias en defensa de los derechos de los ciudadanos y la tutela del ordenamiento jurídico, le manifestamos que no la compartimos, en la medida en que, como seguramente V.I. conoce, la Ley 2/1994, de 9 de marzo, reguladora de la Institución del Procurador del Común de Castilla y León, en su artículo 11 apartado 2º dispone que “*Todas las actuaciones del Procurador del Común serán gratuitas para la persona interesada y no será necesaria la asistencia de Abogado ni de Procurador*”, lo



que sin duda contribuye, como debe ser, a facilitar que los ciudadanos puedan manifestar sus quejas ante una Institución creada precisamente para tutelar los derechos de los ciudadanos en sus relaciones con las Administraciones públicas.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

**Primero.- Que por parte de esa Corporación municipal se proceda a incoar expedientes de orden de ejecución, respecto de los propietarios de los solares que no cumplan el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, haciendo expresa advertencia a que el incumplimiento de las labores de acondicionamiento y limpieza u otras que resulten necesarias a la finalidad prevista legalmente, que, en su caso, sean exigidas, comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la posible imposición de multas coercitivas en función de la importancia de las mismas y de la urgencia en la ejecución.**

**Segundo.- Que en virtud de la potestad de esa Administración de ejecutar forzosamente sus propios actos, en aras de lograr la consecución del interés público que siempre debe guiar su actuación, se inicien, cuando proceda, los expedientes de ejecución subsidiaria, ajustándose a lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, y en los artículos 319 a 322 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, para el mantenimiento en adecuadas condiciones de limpieza, ornato y salubridad los solares del municipio de Sariegos.**

**Tercero.- Que en todas las actuaciones que se lleven a cabo se tenga en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Gestión de los Residuos Urbano y de la Limpieza, publicado en el *BOP* núm. 226, de 27 de noviembre de 2013.**

**Cuarto.- Que lo anterior sea tenido en cuenta de forma particular en relación con el inmueble a que se refiere la queja que ha dado lugar al expediente ahora resuelto.**

**Quinto.- Que sea considerada la posible existencia de responsabilidad patrimonial municipal en aquellos supuestos en que los propietarios no conservan en condiciones adecuadas sus bienes y el Ayuntamiento no procede, en caso de incumplimiento de la orden de ejecución por parte de los propietarios, ni a su ejecución subsidiaria ni a la imposición de multas coercitivas, en los casos en los que se producen daños a terceros.**



PROCURADOR DEL COMÚN  
DE CASTILLA Y LEÓN

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN

Tomás Quintana López